Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fredhälls Gård 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål
Föreningen har till uppgift att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2010-04-26 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fredhälls Gård 3	2010	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

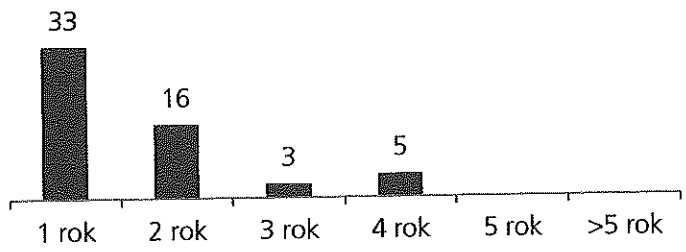
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1994.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 928 m², varav 2 799 m² utgör lägenhetsyta och 129 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Arkitektkontoret	129 m²	.

Byggnadens tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010-04-19 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Balkonger	2012 - 2013	Arbetet slutfördes under 2013, med garantitid om fem år.
Installation av fibernät	2011	
Säkerhetsdörrar	2011	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Dränering	2013-2014	Upphandling påbörjades 2013 och arbetet beräknas vara slutfört vid halvårsskiftet 2014.
Målning av piskbalkonger	2014	
Renovering/ombyggnation av tvättstuga	2014-2015	
Fasadputs	2015	
Målning i trapphus	2016	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Driftia
Trappstädning	Städpoolen
Låsservice	Hornsplans låsservice
Grovsopor	Hans Andersson recycling
Hushållssopor	Trafikkontoret
Hissar	Hissgruppen AB
Årlig hissinspektion	Inspecta
Fjärrvärme, elhandel, elnät	Fortum
Vatten	Stockholm vatten
Bredband	Com Hem
VVS	.
Snöröjning	We Serve
Tvättstuga	Driftia

Medlemmar
Medlemslägenheter: 53 st.
Överlåtelser under året: 14 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Allmännyttans rekommendationer.

Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Andelstalen har ej ändrats sedan fastigheten förvärvades 2010-04-29.

Styrelsen

Katarina Teres Flood	Ledamot	Avgår februari 2014
Kenneth Idman	Ledamot	
Kristoffer Kearsley	Ledamot	Avgått vid årsskiftet
Catarina Maria Jarehammar	Ledamot	
Lena Gyllner	Ledamot	
Susanne Helena Ursula McCusker	Ledamot	
Christoffer Karlsson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Bofeldt	Ordinarie Extern

Valberedning

Tord Ekberg
Jan Johansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under verksamhets året har, förutom löpande underhåll, påbörjats upphandling av dränering och OVK har genomförts. Balkongbygget avslutades och den femåriga garantitiden började därmed löpa. I hyreslokalen konstaterades en fuktskada, hyresgästen har själv åtgärdat genom ventilation och nytt golv. Skada i väggen kommer att invändigt åtgärdas efter att omdränering av grunden är slutförd.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Den planerade renoveringen av befintlig tvättstuga, och eventuell nybyggnation av ytterligare tvättmöjlighet, kommer att projekteras efter att dräneringen är genomförd.

Övrig information

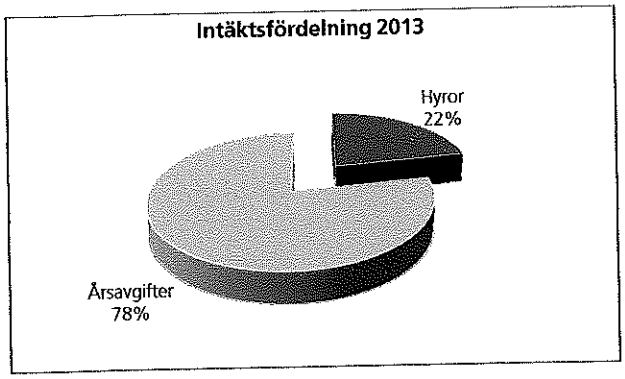
Föreningens medlemmar städar gemensamt vår och höst. I samband med arbetet umgås man också över lite mat. I slutet av sommaren hålls gårdsfest. Efter att omdräneringen är klar kommer föreningen att se över behov och förbättringsmöjligheter på båda sidor om fastigheten.

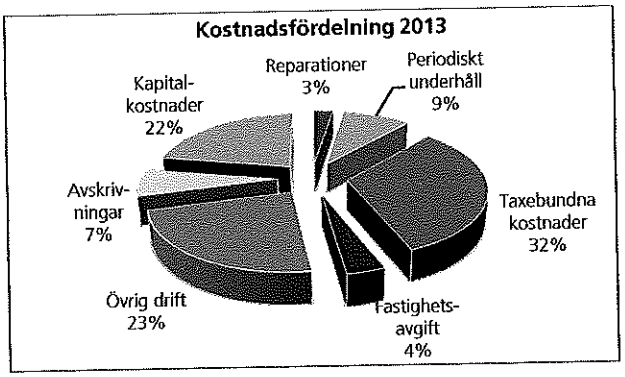
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-04-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-01-01 med 3 %.

Fördelning intäkter och kostnader:





Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 799 m² bostäder och 129 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	572	552	554	0
Hyror/m² hyresrättsyta	1 296	1 439	1 701	0
Lån/m² bostadsrättsyta	6 432	6 169	6 169	0
Elkostnad/m² totalyta	19	21	17	0
Värmekostnad/m² totalyta	163	185	139	0
Vattenkostnad/m² totalyta	30	27	22	0
Kapitalkostnader/m² totalyta	159	215	197	0

Skatter och avgifter
För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-172 123
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-650 251
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-39 628
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	**-862 002**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
att i ny räkning överförs **-862 002**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING **1 JANUARI - 31 DECEMBER**		**2013**	**2012**
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 954 181	1 918 126
Övriga rörelseintäkter		-6 240	28 929
		1 947 941	**1 947 055**
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-196 190	-201 422
Reparationer		-55 637	-54 941
Periodiskt underhåll		-197 187	-256 319
Taxebundna kostnader		-685 864	-764 300
Övriga driftskostnader		-44 168	-35 090
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-79 150	-85 605
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-169 834	-144 726
Personalkostnader		-87 631	-34 189
Avskrivningar		-139 993	-49 852
		-1 655 654	**-1 626 445**
RÖRELSERESULTAT		**292 288**	**320 611**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 352	22 739
Räntekostnader		-465 762	-630 241
Räntebidrag		0	40
		-464 410	**-607 462**
ÅRETS RESULTAT		**-172 123**	**-286 852**

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	97 794 710	93 728 146
Pågående byggnation	Not 4	0	3 899 967
		97 794 710	**97 628 113**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**97 794 710**	**97 628 113**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		1 838	658
Övriga fordringar		117 313	13 236
Förutbetalda kostnader	Not 5	14 511	13 770
		133 662	**27 664**
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		734 803	126 479
SBC klientmedel i SHB		367 527	716 592
		1 102 330	**843 071**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 235 992**	**870 735**
SUMMA TILLGÅNGAR		**99 030 702**	**98 498 848**

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		81 537 841	81 537 841
Upplåtelseavgifter		40 875	40 875
Fond för yttre underhåll	Not 7	158 512	118 884
		81 737 228	**81 697 600**
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-689 879	-363 399
Årets resultat		-172 123	-286 852
		-862 002	**-650 251**
SUMMA EGET KAPITAL		**80 875 226**	**81 047 349**
AVSÄTTNINGAR			
Övriga fonder	Not 8	500 000	500 000
		500 000	**500 000**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	17 122 000	16 422 000
		17 122 000	**16 422 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		90 430	53 045
Skatteskulder		164 755	173 079
Övriga kortfristiga skulder		2 611	14 745
Upplupna kostnader	Not 10	145 725	146 484
Förutbetalda avgifter och hyror		129 955	142 146
		533 476	**529 499**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**99 030 702**	**98 498 848**
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	20 122 000	20 122 000
Ansvarsförbindelser		**inga**	**inga**

KF

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer
Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,0%	1,0%
Fastighetsförbättringar	2,9%	0

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

	2013	2012
Not 1		
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 521 757	1 468 488
Hyresintäkter	432 424	449 638
	1 954 181	**1 918 126**
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	91 496	78 222
Fastighetsskötsel beställning	17 515	6 176
Snöröjning/sandning	1 650	27 203
Städning entreprenad	44 546	83 147
OVK Obl. Ventilationskontroll	28 350	0
Hissbesiktning	0	2 688
Myndighetstillsyn	980	1 870
Gård	2 979	1 822
Serviceavtal	6 424	0
Förbrukningsmateriel	2 250	295
	196 190	**201 422**

Not 2 fortsättning	**2013**	**2012**
Reparationer		
Hyreslägenheter	0	7 475
Brf Lägenheter	3 346	0
Tvättstuga	19 618	12 124
Lås	1 199	12 305
VVS	26 744	5 366
Värmeanläggning/undercentral	0	8 710
Hiss	3 980	8 211
Skador/klotter/skadegörelse	750	750
	55 637	**54 941**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	197 187	256 319
	197 187	**256 319**
Taxebundna kostnader		
El	56 620	61 883
Värme	475 813	540 951
Vatten	87 221	78 481
Sophämtning/renhållning	61 736	71 128
Grovsopor	4 474	11 857
	685 864	**764 300**
Övriga driftskostnader		
Försäkring	31 333	19 903
Kabel-TV	15 280	15 187
Bredband	-2 445	0
	44 168	**35 090**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**79 150**	**85 605**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	450
Tele och datakommunikation	0	4 137
Inkassering avgift/hyra	2 400	12 275
Hyresförluster	1	0
Föreningskostnader	5 843	2 568
Styrelseomkostnader	2 944	5 259
Förvaltningsarvode	86 536	84 920
Förvaltningsarvoden övriga	0	27 261
Administration	7 582	6 209
Konsultarvode	58 979	0
Föreningsavgifter	0	578
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 550	1 070
	169 834	**144 726**

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	69 300	26 900
Sociala kostnader	18 331	7 289
	87 631	**34 189**

Avskrivningar		
Byggnad	49 852	49 852
Förbättringar	90 141	0
	139 993	**49 852**
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	**1 655 654**	**1 626 445**
Not 3	**2013-12-31**	**2012-12-31**
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	93 860 825	93 860 825
Nyanskaffningar	4 206 557	0
Utgående anskaffningsvärde	**98 067 382**	**93 860 825**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-132 679	-82 827
Årets avskrivningar enligt plan	-139 993	-49 852
Utgående avskrivning enligt plan	**-272 672**	**-132 679**
Planenligt restvärde vid årets slut	**97 794 710**	**93 728 146**
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	44 008 645	44 008 645
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 018 000	32 572 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	28 754 000
	59 018 000	**61 326 000**
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	58 000 000	60 000 000
Lokaler	1 018 000	1 326 000
	59 018 000	**61 326 000**
Not 4	**2013-12-31**	**2012-12-31**
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	3 899 967
	0	**3 899 967**
Not 5	**2013-12-31**	**2012-12-31**
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	10 691	9 952
Kabel-TV	3 820	3 818
	14 511	**13 770**

Not 6
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	81 537 841	0	0	81 537 841
Upplåtelseavgifter	40 875	0	0	40 875
Fond för yttre underhåll	158 512	39 628	0	118 884
Summa bundet eget kapital	**81 737 228**	**39 628**	**0**	**81 697 600**
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-689 879	-39 628	-286 852	-363 399
Årets resultat	-172 123	-172 123	286 852	-286 852
Summa ansamlad förlust	**-862 002**	**-211 751**	**0**	**-650 251**
Summa eget kapital	**80 875 226**	**-172 123**	**0**	**81 047 349**

Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	118 884	79 256
Reservering enligt stadgar	39 628	39 628
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**158 512**	**118 884**

Not 8
Övriga fonder

	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	500 000	500 000
Vid årets slut	**500 000**	**500 000**

Not 9
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors-ändringsdag
Nordea Hypotek AB	2,310 %	8 272 000	8 272 000	Rörligt
Nordea Hypotek AB	2,310 %	8 150 000	8 150 000	Rörligt
Nordea Hypotek AB	2,310 %	700 000	0	2018-06-18
Summa skulder till kreditinstitut		**17 122 000**	**16 422 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		17 122 000	**16 422 000**	

Not 10	**2013-12-31**	**2012-12-31**
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	4 477	5 529
Värme	58 855	77 689
Sophämtning	2 705	2 490
Arvoden	41 897	0
Sociala avgifter	10 893	0
Ränta	26 898	28 498
Snöröjning	0	27 203
Tvättstuga	0	5 075
	145 725	**146 484**

STOCKHOLM den / 2014

Katarina Teres Flood genom Susanne McCusker
Katarina Teres Flood
Ledamot

Lena Gyllner genom Kenneth Idman
Lena Gyllner
Ledamot

Kenneth Idman
Ledamot

Catarina Jarehammar
Catarina Maria Jarehammar
Ledamot

Kristoffer Kearsley genom Catarina Jarehammar
Kristoffer Kearsley
Ledamot

Susanne Helena Ursula McCusker
Ledamot

Kenneth Idman

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 6 2014

Martin Bofeldt
Extern revisor

UT

Revisionsberättelse

Brf Fredhälls gård 3, 769618-1846

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Fredhälls gård 3 för räkenskapsåret 2013. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen, och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att med högsta möjliga säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även sökt bedöma om någon styrelseledamot handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, disponerar medlen enligt förslaget i årsredovisningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 1 juni 2014

.....

Martin Bofeldt